

Interfraktionelle Interpellation GB/JA, AL/PdA (Seraphine Iseli/Katharina Galizzi/Anna Leissing, GB/David Böhner, AL/Matteo Micieli, PdA/Matthias Humbel, GFL/Therese Streit EVP): Kündigungen bei Sanierung sozial abfedern; Verlust von günstigem Wohnraum vorbeugen

Im Bund war am 19.03.2023 zu lesen, dass die Pensionskasse der Stadt Bern (PVK) ihren Mieter*innen in einem Wohnblock an der Bahnstrasse 59 und 79 kündigt, um das Haus zu sanieren.¹ Der Mietzins für die sanierten Wohnungen wird gemäss PVK um rund 40% ansteigen. Erneut geht in der Stadt Bern günstiger Wohnraum verloren.

Die betroffenen Mieter*innen haben nun ein Jahr Zeit, eine neue Wohnung zu finden. Bei der aktuellen Leerwohnungsziffer von 0.57%² in der Stadt Bern und den schweizweit steigenden Mietzinsen³ ist das kein leichtes Unterfangen. Eine vergleichbar günstige Wohnung in der Stadt Bern zu finden, dürfte gar unmöglich sein. Die betroffenen Menschen sind also gezwungen, ihr gewohntes Umfeld, Nachbar*innen, sowie Kita, Schulen, Spitex und Unterstützungsleistungen zurückzulassen. Gerade für Personen, die in sozioökonomisch schwierigen Verhältnissen leben, ist dies eine besonders grosse Hürde.

Der Fall in Halligen ist leider kein Einzelfall, denn in der ganzen Stadt Bern gibt es viele Mehrfamilienhäuser und ganze Siedlungen, die in den nächsten Jahren totalsaniert werden müssen. Entsprechend muss damit gerechnet werden, dass vermehrt langjährige Mieter*innen ihre Wohnungen verlieren, was für Personen mit kleinem Budget besonders belastend ist.

Sanierungen sind energetisch sinnvoll und notwendig. Diese müssen aber sozial verträglich gestaltet werden. Der Gemeinderat muss sich mit Vehemenz dafür einsetzen, dass günstiger Wohnraum nicht verloren geht.

Wir bitten den Gemeinderat daher um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie gedenkt der Gemeinderat, Menschen zu unterstützen, die aufgrund der Kündigungen der PVK keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden?
2. Haben die jetzigen Mieter*innen ein Vormietrecht für die sanierten Wohnungen? Wenn nein, gedenkt der Gemeinderat sich im PVK-Verwaltungsrat dafür einzusetzen, dass sie ein solches erhalten?
3. Wer hat bei Wohnungskündigungen durch die PVK welche Kompetenzen? Wer wird wann orientiert (Finanzdirektor, Verwaltungskommission, Mieter*innenschaft)?
4. Wurde an der Bahnstrasse 59 und 79 geprüft, ob eine Sanierung in mehreren Etappen möglich wäre, damit die Mieter*innen in ihren Wohnungen bleiben könnten?
5. Welche Rolle kann die Fachstelle Wohnen in Zukunft bei der Unterstützung von durch Wohnraumverlust betroffenen Personen einnehmen?
6. Gibt es eine gesamtstädtische Übersicht/Koordination, so dass die Renovationen von grossen Siedlungen gestaffelt und nicht alle gleichzeitig stattfinden?

¹ <https://www.derbund.ch/pensionskasse-kuendigt-ueber-100-mietennnen-und-mieterinnen-280606386093>

² <https://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/publikationen/kurzberichte/lebensraum-und-infrastruktur/bericht-leerwohnungszaehlung>

³ <https://www.derbund.ch/steigende-mieten-bringen-1-million-mieterinnen-und-mieterinnen-in-bedraengnis-849002900615>

7. Welche Massnahmen sind denkbar, um den massiven Anstieg der Mietzinse nach Sanierungen zu steuern und zu bremsen?
8. Wie trägt der Gemeinderat dazu bei, den Verlust von günstigem Wohnraum in der Stadt Bern zu stoppen?

Bern, 30. März 2023

Erstunterzeichnende: Seraphine Iseli, Katharina Gallizzi, Anna Leissing, David Böhner, Matteo Micieli, Matthias Humbel, Therese Streit-Ramseier

Mitunterzeichnende: Ursina Anderegg, Raffael Joggi, Eva Chen, Tanja Miljanovic, Mirjam Roder, Michael Burkard, Bettina Jans-Troxler, Marcel Wüthrich, Jelena Filipovic, Franziska Geiser, Lea Bill, Vanessa Salamanca, Sarah Rubin, Mahir Sancar, Anna Jegher, Nora Joos

Antwort des Gemeinderats

Die Verwaltungskommission (VK) ist als oberstes Organ der PVK für die Festlegung der Anlagestrategie und der Nachhaltigkeit (ESG-Strategie) in der Vermögensanlage zuständig. Für die Umsetzung der Anlage- und ESG-Strategie setzt sie ein Anlagekomitee ein, welches in der Folge die taktische Vermögensaufteilung vornimmt und die Anlagegefässe auswählt und überwacht. Im Rahmen der direkt gehaltenen Immobilien entscheidet das Anlagekomitee über die Immobilienstrategie, den Kauf oder Verkauf, die Nutzung, Sanierung und Bewertung der Liegenschaften und bestimmt die Liegenschaftsverwaltungen.

Das Anlagekomitee und die Geschäftsstelle überwachen den Zustand der Liegenschaften laufend und führen eine Sanierungs- und Investitionsplanung zum Immobilienportfolio. Je nach Gebäudeart und -zustand werden bei Sanierungen verschiedene Themen angesprochen und verschiedene Lösungen diskutiert, damit die Liegenschaft für die künftige Vermietung optimal, kostengünstig, energieeffizient und unter Berücksichtigung aller anderen Vorschriften wie der Feuerpolizei, der Unfallversicherung, Erdbebensicherheit, des Denkmalschutzes etc. renoviert wird.

Die Investitionen müssen für die PVK eine Rendite abwerfen. Die PVK finanziert und stellt ihre Renten mit den Vermögenserträgen sicher. Heute liegen die Mietzinse an der Bahnstrasse mit durchschnittlich rund Fr. 1 100.00/Monat für eine 80 m² grosse Wohnung sehr tief (Fr. 177.00 pro m² pro Jahr). Nach der Renovation, die schätzungsweise rund 27 Mio. Franken kosten wird, erhöht sich der Mietzins gemäss provisorischen Schätzungen auf rund Fr. 1 650.00 pro Monat (Fr. 247.00 pro m² und Jahr) für dieselbe Wohnung. Im Vergleich mit der bisherigen Miete ist das zwar ein stolzer Anstieg. Vergleicht man den neuen Mietzins mit dem Mittelwert z.B. im Stadtteil III für kostengünstiges Wohnen in der Stadt Bern, befindet sich der neue Mietzins an der Bahnstrasse nur leicht oberhalb des Mittelwerts von Fr. 240.00 pro m² in besagtem Stadtteil. Auch wenn man die Mietzinserhöhung ins Verhältnis zur Investition setzt, erzielt man keine übermässig hohe Rendite. Die PVK bietet im Raum Bern insgesamt rund 1 500 Wohnungen an, darunter zahlreiche günstige. Der durchschnittliche Mietzins pro m² und Jahr beträgt rund Fr. 200.00.

Zu Frage 1:

Die PVK kümmert sich professionell um die Unterstützung der von der Kündigung betroffenen Mieter*innen. Sie hat ein Mieter Care Team der Privera AG beauftragt, jede einzelne Mietpartei persönlich zu betreuen und sie bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Zusätzlich wurde die Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit VBG von der PVK beigezogen. Es steht den Mietenden sodann frei, sich für eine städtische Wohnung zu bewerben.

Zu Frage 2:

Die heutigen Mieter*innen haben ein Vorzugsrecht für alle verfügbaren Wohnungen der Privera AG im Raum Bern. Dies gilt auch für die sanierten Wohnungen an der Bahnstrasse. Zudem hat die PVK das Vorzugsrecht auf alle PVK-Wohnungen – auch aller anderen Immobilienverwaltungen – ausgedehnt.

Zu Frage 3:

Sanierungen werden durch das Anlagekomitee beschlossen, das auch das Vorgehen der Kündigung im vorliegenden Fall der Bahnstrasse 59 und 79 diskutiert und festgelegt hat. Der Informationsfluss erfolgt im Rahmen der Sitzungen des Anlagekomitees und der Verwaltungskommission.

Zu Frage 4:

Ja. In den Liegenschaften der Bahnstrasse 59 und 79 ist eine Sanierung in Etappen leider nicht möglich. Die Sanierung ist viel zu umfangreich, die Liegenschaften werden bis auf den Rohbau abgebrochen. Die Wohnungen sind während mehrerer Monate nicht bewohnbar. Die Sanierungsarbeiten dauern rund 14 Monate. Selbst wenn die Nutzung der Wohnungen teilweise möglich wäre, wären die Lärm- und Staubbelastungen während 14 Monaten für die Mieter*innen unzumutbar.

Zu Frage 5:

Die Fachstelle Wohnbauförderung des Stadtplanungsamts unterstützt den Gemeinderat bei der Umsetzung der wohnpolitischen Ziele. Diese Ziele sind in der Wohnstrategie vom Oktober 2018 festgehalten. Der Stadtrat hat diese Strategie mit SRB 2019-247 vom 4. April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Fachstelle Wohnbauförderung hat je nach dem eine federführende oder koordinierende Rolle bei der Umsetzung der Ziele und Massnahmen der Wohnstrategie. Die Fachstelle kann keine Unterstützung von durch Wohnraumverlust betroffenen Personen leisten.

Verschiedene Ziele und Massnahmen der Wohnstrategie thematisieren jedoch die Problematik von Wohnraumverlust durch Sanierungen. So hat der Gemeinderat kürzlich beschlossen, ein neues Beratungsangebot für (armutsbetroffene und -gefährdete) Personen mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche zu schaffen (Massnahme 5.6 der Wohnstrategie). Im Rahmen eines vierjährigen Pilotprojekts wird eine gemeinnützige Trägerschaft diese Personen bei der Wohnungssuche beraten und unterstützen. Für den Leistungsvertrag mit der noch zu bestimmenden Trägerschaft über vier Jahre beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Verpflichtungskredit von Fr. 352 000.00.

Die Fachstelle Wohnbauförderung tauscht sich mit (gemeinnützigen) Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts zu wohnpolitischen Themen aus (Ziel 5b der Wohnstrategie). Dabei werden die Trägerschaften hinsichtlich der Problematik von Wohnraumverlust aufgrund von Sanierungen sensibilisiert.

Zu Frage 6:

Es gibt keine gesamtstädtische Übersicht/Koordination. Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sind jedoch untereinander vernetzt und unterstützen sich gegenseitig bei der Wohnungssuche für Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnungen verlassen müssen. Zudem bestehen in einigen Grosssiedlungen Strukturen, wie beispielsweise die Tscharnergut Immobilien AG (TIAG), die Absprachen der Eigentümerschaften zu Sanierungen ermöglichen.

Zu Frage 7:

Grundsätzlich sollen Sanierungen möglichst kostengünstig geplant und realisiert werden, damit die Mietzinse nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst tief gehalten werden können. Dabei ist zu beachten, dass die baulichen Massnahmen geringgehalten werden, aber dennoch nachhaltig und angemessen sind. Projektbezogen soll bei jeder Sanierung genau geprüft und entschieden werden,

welcher Sanierungsumfang umgesetzt wird. Dabei darf die Kostenfolge inklusive dem damit verbundenen Mietzinsanstieg nicht ausser Acht gelassen werden.

Zu Frage 8:

Mit der städtische Wohnstrategie, welche vom Stadtrat mit SRB 2019-247 vom 4. April 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, soll unter anderem schwerpunktmässig preisgünstiger Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen gefördert werden. Auch die Teilstrategie Wohnen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hält fest, dass das Wohnungsangebot insbesondere auf Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben, auszurichten ist. Der Fonds setzt deshalb marktergänzende Prioritäten unter anderem bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum und Wohnen für benachteiligte Personen. Ferner werden gemeinnützige Baugenossenschaften durch die Abgabe von Baurechten mit tiefen Baurechtszinsen bei der Realisierung von günstigem Wohnraum auf städtischem Boden unterstützt.

Der Fonds besitzt per Ende 2022 1 326 Wohnungen für das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)», wovon 655 Wohnungen mit entsprechenden Verträgen (mit Rabatt) vermietet werden. Der 60-Millionen-Franken-Rahmenkredit trägt dazu bei, die stadträtliche Steuerungsvorgabe, 1 000 Mietverträge im Segment GüWR abzuschliessen, erreichen zu können. Die Stimmberechtigten genehmigten diesen 2019 und stimmten 2021 einer Erhöhung zu (Total 105,51 Mio. Franken). Zudem hat sich der Gemeinderat im Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016) das Ziel gesetzt, dass bis 2030 8 500 neue Wohnungen realisiert werden. Gemäss der Wohnstrategie des Gemeinderats vom Oktober 2018 soll die Hälfte der bis 2030 in der Stadt neu gebauten Wohnungen im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment entstehen (Kostenmiete).

Bern, 28. Juni 2023

Der Gemeinderat